

Ferrarska 9, 6000 Koper

St 2295/2011

## UPNIŠKI ODBOR

### ZAHTEVA za soglasje upniškega odbora

v zadevi: stečajni postopek nad pravno osebo

nad dolžnikom: **EPIC COMMERCE d.o.o.**, Kazarje 10, 6230 Postojna;

Sodišče obvešča člane upniškega odbora, da je upravitelj vložil predlog za soglasje k sklenitvi pogodbe o prodaji premoženja stečajnega dolžnika na podlagi neposrednih pogajanj. Upravitelj je v skladu s 3. točko tretjega odstavka 341. člena ZFPPIPP predlogu priložil besedilo pogodbe ter poročilo o ponudbah, ki jih je prejel na podlagi nezavezujočega zbiranja ponudb, in o poteku pogajanj s ponudniki. Upraviteljev predlog z dne 10. 8. 2015 (p.d. 899) in listine, ki so mu priložene, so objavljene obenem s to zahtevo.

V prodajni pogodbi je določena cena v višini 80.000,00 eurov, ki je nižja od polovice ocenjene vrednosti nepremičnine. Zato je za odločitev o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe po 1. točki četrtega odstavka 341. člena ZFPPIPP potrebno soglasje upniškega odbora. Zaradi sprejetja odločitve o soglasju upniškega odbora je v skladu z drugim odstavkom 88. člena ZFPPIPP v nadaljevanju navedena vsebina nameravane odločitve sodišča in razlogi zanjo.

#### **Vsebina nameravane odločitve sodišča o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe in razlogi zanjo:**

Na podlagi listin, priloženih upraviteljevemu predlogu, sodišče ugotavlja, da je bila prodaja opravljena v skladu s pravnomočnim sklepom o prodaji z dne 28. 4. 2014 (1. točka sedmega odstavka 341. člena ZFPPIPP). Ob upoštevanju števila ponudnikov, ki so oddali ponudbe na podlagi nezavezujočega zbiranja ponudb, cen, navedenih v teh ponudbah in poteka pogajanj s ponudniki, po presoji sodišča za prodajo premoženja, ki je predmet pogodbe, ni mogoče doseči višje cene.

Vsebina prodajne pogodbe, ki jo je sklenil upravitelj, je v skladu s 337. do 343. členom ZFPPIPP (2. točka šestega odstavka 341. člena ZFPPIPP).

Zato namerava sodišče dati soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe, razen če bo upniški odbor zavrnil svoje soglasje iz 1. točke četrtega odstavka 341. člena ZFPPIPP.

**Opozorila članom upniškega odbora:**

1. Upniški odbor odloča o mnenju oziroma soglasju k nameravani odločitvi sodišča na seji, ki jo mora sklicati predsednik upniškega odbora (prvi odstavek 90. člena in 1. točka tretjega odstavka 94. člena ZFPPIPP).
2. Če predsednik upniškega odbora v treh delovnih dneh po objavi zahteve sodišča za mnenje oziroma soglasje upniškega odbora ne skliče seje upniškega odbora, jo lahko sama skličeta najmanj dva člana upniškega odbora (peti odstavek 94. člena ZFPPIPP).
3. Če upniški odbor v 15 dneh po objavi zahteve sodišča za mnenje oziroma soglasje upniškega odbora predsedniku upniškega odbora ne sprejme odločitve o mnenju oziroma soglasju, po četrtem odstavku 88. člena ZFPPIPP velja, da je izpolnjena procesna predpostavka za odločitev sodišča v zvezi z mnenjem oziroma soglasjem upniškega odbora.

Okrožno sodišče v Kopru  
dne 26. avgusta 2015

Sodnica  
mag. Samanta Nusdorfer



**EPIC COMMERCE - podjetje za zunanjo in notranjo trgovino in športni inženiring,  
d.o.o. Postojna- v stečaju**

Kazarje 10, 6230 Postojna  
ID za DDV: SI46684115 matična št.: 5362229000  
Poštne pošiljke za naslovnika opremljajte na naslov: **p.p. 602**, 5102 Nova Gorica  
tel: (05) 330 54 14 fax: (05) 330 54 04 E-mail: dusan.taljat@meblo.si

---

OKROŽNO SODIŠČE V KOPRU  
St 2295/2011

6000 KOPER

Nova Gorica, 10.08.2015

ZADEVA: **PREDLOG ZA IZDAJO SOGLASJA K SKLENITVI PRODAJNE  
POGODBE**

Sodišče je z dodatnim sklepom o prodaji St 2295/2011-626 z dne 28.04.2014 dovolilo prodajo premoženja stečajnega dolžnika z nezavezujočim zbiranjem ponudb, med drugim tudi solastniškega deleža na nepremičnini v Postojni – stari Banki Koper. Vabilo za oddajo ponudb v tretji ponovitvi postopka nezavezujočega zbiranja ponudb je bilo objavljeno 25.03.2015, rok za oddajo ponudb je potekel 27.05.2015.

Upravitelj v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb prejel eno pravočasno ponudbo in vplačilo varščine.

Upravitelj je ponudnika za nakup povabil na neposredna pogajanja, ki so se izvedla 04.06.2015. V teku pogajanj je ponudnik EUROMEDIA NALOŽBE družba za naložbeno dejavnost d.o.o., Tržaška cesta 132, 1000 Ljubljana ponudil končno ceno v višini 80.000,00 EUR brez pripadajočih davščin. Upravitelj je po posvetovanju z ločitvenim upnikom ponujeno končno ceno ocenil, kot sprejemljivo. Bistvena sestavina pogodbe je bil določitev načina obdavčitve posla z DDV namesto DNP.

Upravitelj je kupca obvestil o izbiri z dopisom z dne 10.06.2015 h kateremu je predložil pogodbo. Kupec je prejel obvestilo dne 11.06.2015. Kupec je vrnil podpisano pogodbo 16.06.2015. Istega dne je stečajni dolžnik vrnil kupcu z njegove strani podpisana dva izvoda pogodbe.

S kupcem je bila sklenjena pogodba z odložnim in razveznim pogojem, da kupec pravočasno vplača aro, da predkupni upravičenec ne bo uveljavil predkupne pravice ter z dodatnim pogojem, da sodišče da soglasje k sklenitvi pogodbe.

Kupec je 16.06.2015 doplačal aro v višini 3.000,00 EUR (varščina v višini 5.000,00 EUR se je vštela v aro).

Med pogajanjmi so bili dorečeni pogoji prodaje:

1. predmet prodaje je delež 48/50 na nepremičnini z ID znakom z ID znakom 2490-2611/47-0, k.o. Postojna
2. prodajna cena: 80.000,00 EUR brez pripadajočih davščin

3. varščina: kupec je vplačal varščino za resnost ponudbe v višini 5.000,0 EUR dne 26.05.2015
4. ara: kupec je doplačal aro v višini 3.000,00 EUR (10% kupnine,) dne 16.06.2015
5. rok plačila: kupec plača preostalo kupnino v roku skrajnem roku 30 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe;
6. druga določila:
  - o pogodba se sklene pod odložnim pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico v skladu z določili 347. člena ZFPPIPP
  - o pogodba se sklene z dodatnim odložnim pogojem, da bo Okrožno sodišče v Kopru k tej pogodbi podalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje;
  - o prodaja se obdavči z DDV namesto z DNP;

Omenjeni predmet je bil večkrat predmet prodaje (trikrat z javno dražbo in štirikrat v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb). V spodnji tabeli so razvidne ocenjena tržna vrednost, ocenjena likvidacijska vrednost ter izklicne cene iz dosedanjih prodaj.

	v EUR
ocenjena TV	835.119,50
ocenjena LV	501.071,70
I. prodaja	670.000,00
II. prodaja	501.071,70
III. prodaja	400.857,36

Kupnina je pod polovico višino ocenjene likvidacijske vrednosti.

Na predmetu prodaje je prijavljena in priznana ločitvene pravica upnika banka Sparkasse d.d. za zavarovanje terjatev v višini 1.336.040,04 EUR (v prvem vrstnem redu). Kupnina ne zadošča za poplačilo terjatve upnika v celoti.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča Občine Postojna št. 35012-0161/2013-2 z dne 08.05.2013 izhaja, da ima občina Postojna predkupno pravico na predmetni nepremičnini.

Upravitelj je 17.06.2015 pozval predkupna upravičenca solastnika Igorja Požarja in Občino Postojna na uveljavljanje predkupne pravice in na posledice, v kolikor te pravice ne bosta uveljavila. Oba predkupna upravičenca sta se izrekla, da predkupno pravico uveljavljata, zato je upravitelj kupca oziroma ponudnika obvestil, da so nastopili razlogi za razvezo pogodbe. V nadaljnjem teku postopka je upravitelj ugotovil, da predkupni upravičenec – solastnik ni predložil izpolnjenega obrazca ponudbe in s tem izrekanja glede podpisa skupne izjave po 45. členu ZDDV. Drug predkupni upravičenec Občina Postojna pa je spremenil vsebinske razloge na katerih uveljavlja predkupno pravico. Občina Postojna je to pravico najprej uveljavljala zaradi zagotavljanja javnih služb in drugih potreb predvidenih v načrtu razvojnih programov Občine, kasneje je Občina Postojna upravitelja zgolj obvestila, da Občina Postojna lahko izpolni obveznost glede podpisa skupne izjave in še dodatno pojasnila, da Občina sprejema obvezo za določena ravnanja po pridobitvi predmetne nepremičnine, ker na ta način sprejemajo zavezo k opravljanju obdavčljive dejavnosti v tej nepremičnini. V pismih z dne 27.07.2015 in 29.07.2015 Občina Postojna nič več ne navaja vsebinskih pogojev iz 4.

člena Odloka o predkupni pravico Občine Postojna. Zaradi dvoma ali lahko Občina Postojna uveljavlja predkupno pravico v konkretnem primeru, po mnenju upravitelja obstaja preveliko tveganje, da bi se izvedla prodaja predmetne nepremičnine slednje navedenemu predkupnemu upravičencu. Upravitelj je glede na sedanje stanje stvari mnenja, da se pogodba lahko sklene samo s ponudnikom družbo EUROMEDIA NALOŽBE družba za naložbeno dejavnost d.o.o., Ljubljana.

Upravitelj je v svojih vlogah sodišču za pridobitev navodila že obširno poročal o dogodkih, ki so si sledili potem, ko sta dva predkupna upravičenca uveljavljala predkupne pravice, zato se upravitelj pri oddaji in obrazložitvi tega predloga sklicuje tudi nanje.

Nepremičnine stečajnega dolžnika nimajo energetske izkaznice, vendar v skladu z 334. členom EZ-1, v primeru prodaje v stečajnem postopku take izkaznice ni potrebno predložiti.

Glede na to, da so bili številni dosednji poskusi prodaje neuspešni in ker se je iz zadnje prodaje ugotovilo, da sicer obstaja interes za nakup, vendar pa nihče od ponudnikov ni bil pripravljen ponuditi kupnine, ki bi dosegala vsaj polovico likvidacijske vrednosti, je ocena upravitelja, da je dosežena najvišja ponudba v neposrednih pogajanjih, za stečajnega dolžnika sprejemljiva. Upravitelj je sicer po poteku roka za zbiranje ponudb prejel novo ponudbo s ponujeno ceno 210.000,00 EUR, vendar pa te ponudbe v tem postopku ne more upoštevati, bo pa vsekakor potrebno slediti zadevi tudi v zvezi s to ponudbo, glede na to, da ponudnik navaja, da gre za resno ponudbo in da je pripravljen vplačati tudi varščino. Upravitelj je ločitvenega upnika obvestil o omenjeni novi ponudbi, z namenom, da se ločitvenega upnika seznaniti z nadaljnjimi možnostmi prodaje v primeru, da bi se ločitveni upnik izrekel, da ne da soglasja k predloženi sklenjeni pogodbi in aneksu.

Postopek prodaje je bil izpeljan v skladu z določili ZFPPIPP, zato upravitelj

### **predlaga,**

da sodišče izda soglasje k sklenjeni pogodbi o prodaji premoženja stečajnega dolžnika- pogodba o prodaji premoženja stečajnega dolžnika- nepremičnina z ID znakom 2490-2611/47 v deležu 48/50, z dne 16.06.2015 in k sklenjenemu aneksu k pogodbi z dne 06.08.2015 za kupnino v višini 80.000,00 EUR brez pripadajočih davščin, s kupcem EUROMEDIA NALOŽBE družba za naložbeno dejavnost d.o.o., Tržaška cesta 132, 1000 Ljubljana, ID za DDV: SI 41064534, matična št.: 3984591000

#### Priloge:

- poročilo o prejetih ponudbah
- vabilo na pogajanja
- aneks
- potrdilo o plačilu varščine, are (2x)
- potrdilo o namenski rabi zemljišča z dne 08.05.2013
- vloga upravitelja za izdajo navodila z dopolnitvami z vsemi prilogami (že v spisu)

Upravitelj  
Dušan Tajjat

**EPIC d.o.o. Postojna**  
**- v stečaju**